

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Motion I. Voser, CSP, und M. Iten, CSP, vom 31. Januar 2022 betreffend "Kein Abbruch des Bauernhauses Schochenmühle ohne politische Debatte. Sistierung des Abbruchentscheides"

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2735 vom 17. Mai 2022

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 31. Januar 2022 haben die Herren Gemeinderäte Ignaz Voser und Martin Iten von der CSP die Motion «Kein Abbruch des Bauernhauses Schochenmühle ohne politische Debatte. Sistierung des Abbruchentscheides.» eingereicht. Sie verlangen vom Stadtrat neben der erwähnten Sistierung des Abbruchentscheides u. a. das Geschäft der BPK zur weiteren Beurteilung vorzulegen.

Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Motionstext im Anhang ersichtlich.

An seiner Sitzung vom 22. Februar 2022 hat der Grosse Gemeinderat die Motion dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen.

Wir erstatten Ihnen hierzu den folgenden Bericht:

Das Mehrfamilienhaus an der Schochenmühlestrasse 2 auf dem Grundstück Nr. 77 befindet sich im Eigentum der Stadt Zug. Als der Stadtrat im Jahre 2015 die Absicht hatte, die Liegenschaft im Baurecht abzugeben, hat der Kanton Zug dies mit Verweis auf die Errichtung einer Planungszone gestoppt und darauf hingewiesen, dass der sogenannte Halbinschluss Steinhausen Süd voraussichtlich im Jahre 2018 aus dem Richtplan gestrichen werden soll. Somit war es bis auf Weiteres unmöglich, das Objekt im Baurecht zu veräussern.

In der Nacht vom 5./6. März 2018 wurde das Gebäude durch einen Vollbrand massiv beschädigt. Seither wurden im Rahmen von mehreren Stadtratsvorlagen, Besprechungen, Gutachten etc. verschiedene Optionen wie Abbruch, Wiederaufbau und Ersatz-Neubau geprüft.

Abklärungen in chronologischer Reihenfolge

- **05. März 2018:** Brand der Liegenschaft Schochenmühlestrasse 2
- **23. März 2018:** Bauanfrage an den Kanton Zug/Amt für Raumplanung durch die Abteilung Immobilien zur Klärung, ob das erwähnte Mehrfamilienhaus abgebrochen werden darf und ob ein Wiederaufbau/Ersatzbau möglich ist.
- **02. Mai 2018:** Die Baudirektion des Kantons Zug/Amt für Raumplanung nimmt zur Bauanfrage vom 23. März 2018 folgendermassen Stellung (Beilage 1):
 - Abbruch: Bei dem erwähnten Objekt handelt es sich um ein schützenswertes Baudenkmal. Für eine Abbruchbewilligung hat eine vorgängige Inventarentlassung durch das Amt für Denkmalpflege zu erfolgen. Die Eigentümerschaft muss einen entsprechenden schriftlichen Antrag stellen.

- Wiederaufbau/Ersatzbau: Das erwähnte Objekt auf dem Grundstück Nr. 77 liegt im Bereich des Halbanschlusses Steinhausen Süd. Solange der entsprechende Richtplaneintrag existiert, kann für Bautätigkeiten auf GS Nr. 77 keine Baubewilligung erteilt werden.
- **09. Mai 2018:** Gesuch an kantonales Amt für Denkmalpflege betr. Schochenmühlestrasse 2 um «Entlassung aus dem Inventar schützenswerter Baudenkmäler».
- **04. Juni 2018:** Die Direktion des Innern/Denkmalerschutz bestätigt die Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler mit der Begründung des hohen Substanzverlustes resp. der Unverhältnismässigkeit. Somit stand dem Abbruch aus rechtlicher respektive denkmalpflegerischer Sicht nichts mehr im Wege.
- **26. Juni 2018:** Im Rahmen der Beantwortung der Interpellation «Der „Feuerteufel“ ist in Zug erwacht - was machen jetzt die „Engel“ im Stadthaus um städtisches Eigentum vor Zerstörung zu schützen und zu bewahren?» teilt der Stadtrat mit, dass die Liegenschaft abgebrochen wird. Die Interpellationsbeantwortung wird mit 19 zu 17 Stimmen im Grossen Gemeinderat (GGR) negativ zur Kenntnis genommen.

Ein allfälliger Wiederaufbau war nach wie vor vom Kantonsratsentscheid betreffend Halbanschluss Steinhausen Süd abhängig und damit vorerst blockiert. Die negative Kenntnisnahme der Interpellationsbeantwortung am 26. Juni 2018 im GGR nahm der Stadtrat ernst und hat darauf folgendermassen reagiert:

- **06. Juli 2018:** Der Stadtrat beschäftigt sich in seiner Sitzung erneut mit der Liegenschaft Schochenmühlestrasse 2 und legte folgende Massnahmen fest:
 - Er hinterfragt die Dringlichkeit des Abbruchs und wünscht mehr Zeit.
 - Das Haus solle abgedeckt werden und ein Drittgutachten mit Empfehlung erstellt werden.
 - Er könnte sich auch ein neues Projekt an diesem Standort vorstellen.
- **13. Juli 2018:** Auftrag Gutachten Wiederaufbau an Guntli Architektur GmbH in Baar.
- **16. Juli 2018:** Auftrag Abdeckung Brandobjekt an Landis Bau AG in Zug.

Das Gutachten kam zum Schluss, dass ein Wiederaufbau baulich möglich ist. Die Mehrkosten für eine Rekonstruktion gegenüber einem Ersatzneubau wurden auf CHF 860'000.00 geschätzt. Aufgrund der eingeschränkten baulichen Möglichkeiten würden Wohnungen mit eingeschränkter Nutzungsqualität entstehen. Aufgrund des Missverhältnisses der hohen Baukosten und der geringen nutzbaren Fläche würden die Wohnungen nicht «preisgünstig» vermietet werden können. Die raumplanerische Voraussetzung (d. h. Streichung des Halbanschlusses Steinhausen Süd aus dem Richtplan) für einen Wiederaufbau war aber nach wie vor nicht gegeben. Der Kanton hat diesen Entscheid bezüglich Halbanschluss auf das 2. Quartal 2019 in Aussicht gestellt und ging damals von einer Streichung aus dem Richtplan aus. Mit anderen Worten war ein Wiederaufbau nach wie vor nicht möglich. Aufgrund dieser Fakten und Einschätzungen aus dem Gutachten und bezüglich Halbanschluss Steinhausen Süd beschloss der Stadtrat folgendes:

- **04. Dezember 2018:** Der Stadtrat beschliesst in seiner Sitzung, dass Interessenten gesucht werden sollen, die das Objekt rekonstruieren und im Baurecht übernehmen würden. Er ging davon aus, dass der Entscheid betr. Halbanschluss Steinhausen Süd demnächst gefällt würde.

Der Entscheid betreffend Halbanschluss Steinhausen Süd wurde abermals mehrfach verschoben und damit eine Abgabe im Baurecht verunmöglicht. Der Zustand der Liegenschaft verschlechterte sich trotz der Schutzmassnahmen laufend.

- **01. Oktober 2019:** Der Stadtrat entscheidet aufgrund des zunehmenden Substanzverlustes, dass die Liegenschaft durch die Stadt Zug/Abteilung Hochbau des Baudepartementes instandgesetzt werden soll.

- **23. Oktober 2019:** Stadtrat André Wicki und der Leiter Immobilien Christian Weber orientieren die BPK über den Strategiewechsel des Stadtrates
 - War der Stadtrat bis anhin davon ausgegangen, dass die Brandruine abgerissen werden muss, entschied er sich für eine Rettung, das heisst Rekonstruktion und holte dazu die Meinung der BPK ab.
 - Die BPK äusserte sich insgesamt insbesondere bezüglich der Kosten eher kritisch zur vorgesehenen Rettung, unterstützte aber schliesslich mit 9:2 Stimmen das vorgeschlagenen Vorgehen des Stadtrates.

Die weitere Verzögerung des Entscheides zum Halbanschluss Steinhausen Süd verunmöglichte diese Instandsetzung weiterhin. Im Mai 2020 wurde im Kantonsrat schliesslich Folgendes entschieden:

- **28. Mai 2020:** Kantonsratsentscheid: Halbanschluss Steinhausen Süd bleibt im Richtplan.
- **31. August 2020:** Bauanfrage an den Kanton Zug/Amt für Raumplanung durch die Abteilung Hochbau des Baudepartementes zur Klärung, ob ein Wiederaufbau trotzdem möglich sei.
- **06. November 2020:** Die Baudirektion/Amt für Raum und Verkehr nimmt zur Bauanfrage vom 31. August 2020 folgendermassen Stellung (Beilage 2): Einem Wiederaufbau am bestehenden Standort könne nicht zugestimmt werden, auch nicht mit der Ausfertigung eines sogenannten Revers (Revers = «Zusage einer Verpflichtung», d. h. die Stadt Zug müsste im Falle, dass der Halbanschluss Steinhausen Süd gebaut wird, die Liegenschaft abrechen). Ausserdem stellte er in Aussicht, dass ein Neubau an einem Ersatzstandort in der Landwirtschaftszone denkbar sei. Es seien von der Stadt Vorschläge zu machen.

Ab diesem Zeitpunkt war klar, dass ein Abbruch der Liegenschaft unausweichlich ist, weil ein Wiederaufbau/Neubau an dem Standort nicht bewilligt würde. Anschliessend wurden die drei nachstehend beschriebenen Alternativ-Standorte durch den Stadtplaner, den Stadtarchitekten sowie den Leiter Immobilien geprüft.

- **Grundstück Nr. 77:** Auf diesem Grundstück befindet sich heute die Schochenmühle. Aus städtebaulicher und raumplanerischer Sicht muss ein solches Einzelobjekt direkt an einen bestehenden Siedlungskörper anschliessen. Mit anderen Worten müsste das Objekt direkt neben den Bauten an der Steinhauserstrasse erstellt werden. Östlich davon befinden sich jedoch die Schrebergärten. Nördlich davon ist dies aufgrund der Zufahrt zum Halbanschluss nicht möglich. Südlich davon ist die Erschliessung das Problem. Der Kanton lässt in der Regel keine direkte Erschliessung ab einer Kantonsstrasse zu. D. h. das Objekt müsste rückwärtig, über den Steinhauser Fussweg und dann östlich entlang dem Siedlungskörper erschlossen werden. Aus diesen Gründen kommen diese Standorte auf GS Nr. 77 nicht in Frage.
- **Grundstück Nr. 4327:** Dieses Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Zug. Die Erschliessungsproblematik ist identisch wie GS Nr. 77 Das Grundstück befindet sich in der Landwirtschaftszone und eine Einzonung ist nötig. Dies müsste grundsätzlich im Rahmen der (aktuell laufenden) Ortsplanungsrevision erfolgen. Aus städtebaulicher und raumplanerischer Sicht handelt es sich bei der Fläche um eine wichtige Blickachse in die Lorzenebene. Aus all diesen Gründen in der Summe und den hohen Risiken kommt dieses Grundstück nicht infrage.
- **Grundstück Nr. 3684:** Das Objekt befindet sich ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie. Dafür bräuchte es eine Bewilligung des Kantonsrates, was mit den entsprechenden zeitlichen Folgen und entsprechenden Risiken verbunden wäre. Die hohen Risiken und der aufwändige Prozess der Bewilligung und Kosten sprechen dagegen.

Abschliessend kommen der Stadtarchitekt, der Stadtplaner und der Leiter Immobilien einstimmig zum Schluss, dass ein Neubau nicht sinnvoll ist. Neben den städtebaulichen und stadtplanerischen Überlegungen, stehen die Risiken und die Erstellungs- und Erschliessungskosten in keinem Verhältnis zur Grösse und Qualität des Objektes. Diese Mittel (finanziell und personell) können viel effizienter bei grösseren Neubauprojekten eingesetzt werden. Die Vorsteherin des Baudepartementes und der Vorsteher des Finanzdepartementes schliessen sich dieser Empfehlung an.

Ebenfalls wurde abgeklärt, ob respektive welchen Betrag die Gebäudeversicherungssumme im Falle eines Verzichtes auf einen Wiederaufbau zahlen würde (Details dazu finden sich weiter unten).

Die Bau- und Planungskommission (BPK) wurde im Herbst 2021 informiert, dass ein Abbruch der Liegenschaft unausweichlich sei.

Aufgrund dieser Faktenlage hat der Stadtrat am 25. November 2021 entschieden, dass die Liegenschaft abzurechnen sei und auf einen Wiederaufbau an einem alternativen Standort verzichtet werden soll.

Zur Gebäudeversicherungssumme

Bei einem Abbruch einer Liegenschaft wird der sogenannte Verkehrswert der Liegenschaft vergütet. Dieser beträgt CHF 628'000.00. Hinzu kommen die Abbruchkosten, welche CHF 137'962.00 betragen. Die totale Vergütung der Gebäudeversicherung beträgt somit CHF 765'962.00.

Die in der Motion erwähnte «Aussage von Baufachleuten», dass eine Entschädigung nur bei Wiederaufbau oder Sanierung erfolge, ist demzufolge nicht richtig.

Zur Forderung «Kein Verzicht auf die drei Wohnungen»

Die Abteilungen Immobilien und Hochbau haben im Mai 2018 und im Oktober 2020 eine Bauanfrage eingereicht. Der Kanton Zug/Amt für Raumplanung hat in beiden Fällen einen Wiederaufbau am bestehenden Standort abgelehnt und eine Bewilligung an einem Standort in Aussicht gestellt (siehe beiliegende Schreiben). Die Alternativgrundstücke wurden von den zuständigen Abteilungsleitern und den zuständigen Stadträtinnen/Stadträten eingehend geprüft und nicht empfohlen (siehe oben). Die Ausgangslage war für den Stadtrat somit klar und er hat deshalb den bekannten Entscheid gefällt. Wenn das Parlament nun die Sanierung der Schochenmühle verlangt, würde dies Folgendes bedeuten:

- Es muss zwingend eine Baueingabe erfolgen (obwohl gemäss Bauanfrage keine Bewilligung erteilt werden kann).
- Eine Baueingabe erfordert die Erarbeitung der entsprechenden Plangrundlagen.
- Diese Planung würde im vorliegenden Fall bis zu CHF 100'000.00 kosten.
- Bei einer Ablehnung der Baubewilligung könnte die Stadt Zug Beschwerde einlegen.
- Während der Dauer des Rechtsmittelverfahrens würde die Brandruine weiterhin stehen bleiben und weiteren Schaden nehmen.
- Der Rechtsweg könnte mehrere Jahre dauern.

Fazit:

Der Stadtrat hat den Entscheid nicht leichtfertig gefällt. Die umfangreichen Abklärungen zeigen, dass alle sinnvollen Optionen geprüft und sorgfältig evaluiert wurden. Obwohl der Stadtrat den Abbruch bedauert, ist er nach wie vor der Meinung, dass die Liegenschaft nicht mehr aufgebaut werden soll – weder am bestehenden noch an einem anderen Standort.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- den Bericht des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen und
- die Motion von Ignaz Voser und Martin Iten, beide CSP, vom 31. Januar 2022 betreffend «Kein Abbruch des Bauernhauses Schochenmühle ohne politische Debatte. Sistierung des Abbruchentscheides.» nicht erheblich zu erklären und als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 17. Mai 2022

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- BEI1 Vorstoss vom 31. Januar 2022
- BEI2 Kantonale Stellungnahme vom 02. Mai 2018 zur Bauanfrage
- BEI3 Kantonale Stellungnahme vom 06. November 2020 zur Bauanfrage
- BEI4 Geprüfte Alternativstandorte

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 058 728 92 01.